

# 信贷逆势大增，谨防资金流入房地产

## 央行发布报告：坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”

据新华社报道

一季度我国信贷逆势大幅增长，有力地支持了实体经济，对冲疫情影响。但流动性合理充裕也令一些市场人士担心，部分资金或将违规进入房地产市场。

日前，中国人民银行发布报告强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

为了应对疫情冲击，支持复工复产，人民银行及时出台了多项政策措施：春节节后提供1.7万亿元短期流动性；今年以来3次降准释放1.75万亿元长期流动性；3000亿元专项再贷款、5000亿元再贷款再贴现额度、新增1万亿元再贷款再贴现额度陆续落地……

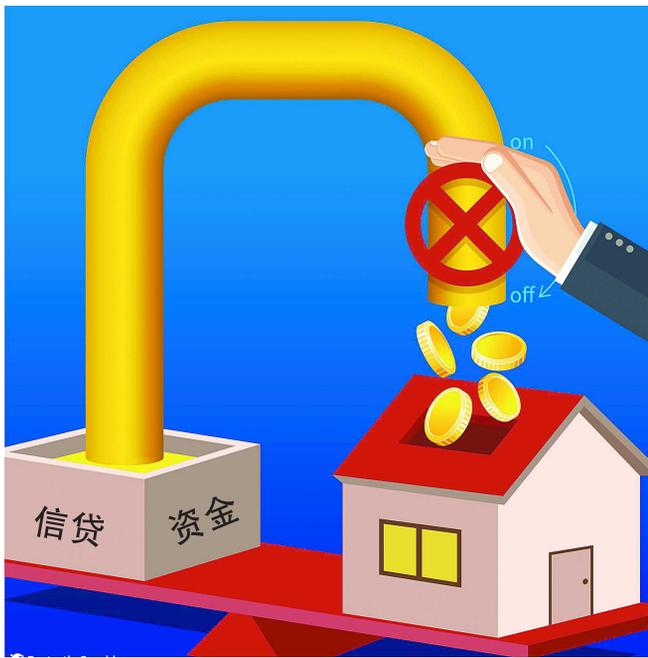
这些举措及时缓解了银行放贷面临的流动性等约束，金融服务实体经济力度不断加大，社会融资成本明显下降。一季度我国人民币贷款增加7.1万亿元，同比多增1.29万亿元，各项贷款新增总量的85.1%投放给了企事业单位。3月份一般贷款平均利率为5.48%，较去年高点下降0.65个百分点。

不过，合理充裕的流动性和大量低成本资金注入，也让市场关心房地产领域可能受到一定影响。

近期，针对深圳“房贷经营贷资金可能流入房地产市场”的情况，人民银行深圳市中心支行公布了初步排查情况：辖区存在个别商业银行有客户先全款买房，再以该新购置房产作为抵押申请经营贷的情况，但规模占比很小。

中国民生银行首席研究员温彬认为，随着金融支持实体经济的针对性和有效性不断提升，绝大部分信贷资金流向了实体经济。今年以来，我国房地产贷款增幅持续回落，违规流向房地产领域的资金更是有限，并非普遍现象。

数据显示，一季度我国人民币房地产贷款增加1.75万亿元，占同期人民币各项贷款增量的24.6%，比上年全年水平低9.4个百分点。对此，人民银行金融市场司司长邹澜表示，房地产贷款占比稳步下降，与之相对应的是，小微企业、先进制



/视觉中国

造业贷款的比例在逐步上升。

这一趋势在4月得以延续。人民银行调查统计司有关负责人介绍，4月投向制造业、基础设施、服务业等关键领域的中长期贷款增速均创近期高点。4月末，制造业中长期贷款余额同比增长17.8%，是2011年3月以来的高点；而投向房地产业的中长期贷款增速稳定，同比增长10.5%，比上年末低0.9个百分点。

与此同时，我国个人住房贷款增长总体保持稳定。3月末，我国个人住房贷款余额同比增速为2013年2月以来的最低水平，一季度个人住房贷款新增3675亿元，同比多增173亿元。

国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为，在加强货币政策逆周期调节的同时，相关部门不断释放关于房地产金融政策保持稳定的信号，较好地发挥了稳预期作用。

3月初，人民银行会同财政部、银保监会召开的会议明确指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。5月

10日，人民银行发布的《2020年第一季度中国货币政策执行报告》再次重申了相关政策要求。

温彬认为，自2019年8月贷款市场报价利率(LPR)改革以来，LPR已经出现多次非对称下降，与个人住房贷款挂钩的5年期LPR的下调幅度不及1年期降幅。这也体现了金融政策对房地产一以贯之的调控意图，释放促进房地产市场平稳健康发展的信号。

不过，专家提醒，当前实体经济下行压力较大，流动性合理充裕，应特别提防资金套利，防范大量资金流入房地产市场。要保持政策定力，坚持“房住不炒”的政策基调。

董希淼认为，从操作层面看，商业银行和消费金融公司应切实加强消费贷款、经营性贷款和流动资金贷款管理，在期限、用途、支用等方面，严格执行监管部门相关规定。同时，还要加强对信用卡业务的管理，杜绝在购房环节违规使用信用卡。

银保监会首席风险官肖远企明确指出，一定要按照申请贷款时的用途真实使用资金，不能挪用，对于违规把贷款流入到房地产市场的行为要坚决予以纠正。

操盘工作室

### 明刀暗箭都要防

继允许原油期货价格交易后，芝商所又“释放”出天然气期货价格交易的信息：5月7日，芝商所(CME)公告将允许部分品种的全球天然气合约以负价格交易，预计于5月17日正式施行。

芝商所称，负价格测试将于5月11日开展，如果测试顺利，天然气期货及部分精炼原油产品期货均将如期被允许进行负价格交易。

据了解，目前国内期货市场还没有上市天然气期货品种，所以不少期货公司都没有天然气的行业研究员，在国内很难了解到天然气的基本面情况。不过国内工行和民生银行有账户可以投资天然气产品，其交易标的与账户原油产品类似。所以芝商所5月17日要正式施行天然气负价格交易的消息出来后，工行、民生两家银行马上表示暂停天然气开仓，但持仓客户的平仓交易和已经预设的转期，以及连续产品份额调整均不受影响。

“显然，在中行原油宝穿仓发生后，国内相关工行、民生等银行开始高度戒备了。事实上，



风雨

本栏目属于财经纪实小说，如有雷同，纯属巧合。

现在全球库存已经成为紧俏资源，而且天然气比原油更难存储，其价格的波动率在极端情形下甚至要高过原油，所以气价出现负值完全有可能，不管是银行，还是天然气多头投资者都需要谨慎行事。”高智说。虽然芝商所允许交易负值是在为极端情形做准备，并不意味着一定会出现，但中行原油宝穿仓的悲剧就在眼前，未雨绸缪不是坏事。

“股票也有很多麻烦，也需要付出才能有收获，上市公司造假、信息披露不及时、大幅计提猝不及防等等，这些也不是省心事。”娇娇感叹。

“是的，做投资想赚钱就一定是不容易的，明刀暗箭都要防。”高智说。随着2019年上市公司年报披露结束，仅5月6日一天内，就有26只个股“披星戴帽”，被实施ST。当天，ST股集体迎来跌停潮。未来随着退市制度不断完善，A股的生态环境肯定会发生改变，优胜劣汰进程加速的同时，不排除会有相当多的中小投资者掉落大坑。

今日仓位：50%

## 大股东清仓离场 瑞幸换帅欲力挽狂澜

记者 林劲榆

晨报讯 昨日凌晨，瑞幸咖啡发布公告，宣布公司创始人兼CEO钱治亚被董事会“终止(terminate)”职务，由公司联合创始人、高级副总裁郭谨一接任。与钱治亚同时被“终止”职务的，还有此前已经被停职的COO刘健。

与此同时，公司宣布增补高级副总裁曹文宝及副总裁吴刚为新任

董事，以填补钱治亚和刘健离职后空缺的董事会席位。公开资料显示，曹文宝曾担任麦当劳中国区副总裁，2018年6月加盟瑞幸；吴刚在民航领域工作超过20年，曾任中国联合航空执行副总裁，2019年3月加盟瑞幸咖啡出任副总裁。

公告还称，事件调查还在进行中，公司将配合调查。新一届管理层将尽快重组公司架构，重塑企业文化，强化内控确保合法合规，保持经营稳定。

## 收益率创17个月最大跌幅 银行理财收益持续走低

据新华社报道

今年以来，银行理财收益率不改去年下降趋势，仍一路走低，但股票、期货等中高风险投资方式又与稳健型投资者的需求不匹配。如何优化资产配置？专家建议稳健型投资者拉长投资久期，进行多元化配置，关注理财产品发行的理财产品。

融360大数据研究院数据显示，今年4月人民币非结构性理财产品平均收益率为3.89%，环比下跌7个基点，连续4个月下跌，创近17个月内最大跌幅。

余额宝等“宝宝类”理财产品

收益率也持续下跌。天弘余额宝基金7日年化收益率4月初首次跌破2%后仍在下跌，5月12日已跌至1.654%。统计显示，截至4月26日，“宝宝类”理财产品平均7日年化收益率已连续10周下跌。

专家认为，理财产品收益率与市场流动性水平有关。今年以来，人民银行3次降低存款准备金率，释放了1.75万亿元长期资金，春节后投放短期流动性1.7万亿元。3月中旬以来，上海银行间同业拆放利率(Shibor)隔夜利率多次降至1%以下，4月29日更是一度跌至0.661%。

“市场流动性保持合理充裕使

得银行资金成本有所下降，影响了银行理财产品收益率。”国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为，此外，目前经济面临下行压力，大类资产价格总体下降，也使得银行理财产品收益率有所下降。

中信证券首席固收分析师明明预计，考虑到全球经济增速明显下降，未来银行理财和货币基金的收益率都会比较低。

明明表示，过去理财产品动辄4%甚至5%的收益率，未来一段时间内可能很难实现。在自己的风险承受范围内，投资者可从两方面入手优化资产配置，一是拉长投资久

期，二是多元化配置，力争做到收益与风险的平衡。

此外，专家建议，在银行理财产品的选择上，可以多关注理财产品发行的理财产品。“与银行传统的公募理财产品不同，理财子公司发行的公募理财产品可以直接投资股票。随着理财子公司投资能力的提升，对权益类资产的配置比例或将有所上升，在稳健的基础上提高收益水平。”董希淼说。

融360大数据研究院数据显示，4月份理财子公司发行的理财产品平均业绩比较基准为4.34%，较传统银行发行的理财产品平均收

益率高出45个基点。

专家提示，理财子公司的产品门槛更低、期限更长、风险更高。在购买理财产品时，投资者应强化个人风险意识，学会看懂说明书，“闭眼买理财”的时代已经结束。

“如果客户接受不了浮动收益型理财产品，那么大额存单和定期存款是比较合适的选择。”一名股份制银行网点理财经理表示，目前2年期大额存单利率能达到3%以上。近期一些银行大额存单额度较少，投资者也可以关注期限较长的定期存款，利率一般会在存款基准利率的基础上有所上浮。